Asbach-Bäumenheim

Einzigartige Waldrandvilla in Alleinlage – Ein Rückzugsort für höchste Ansprüche

Objektnummer: 26248037



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 278.43 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2777 m²

Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26248037
Wohnfläche	ca. 278.43 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1988
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Ein erster Eindruck

Eingebettet in absoluter Alleinlage am malerischen Waldrand und unmittelbar angrenzend an ein geschütztes Landschaftsgebiet, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als wahres Refugium der Ruhe, Privatsphäre und Exklusivität. Die neuwertige Villa erhebt sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.777 m² und vereint in einzigartiger Weise stilvollen Wohnluxus mit unberührter Natur – ein Angebot, das in dieser Form nur äußerst selten zu finden ist.

Die unverbaubare Lage, fernab jeglicher Hektik und Nachbarschaft, schafft eine Atmosphäre absoluter Entschleunigung. Hier leben Sie mit der Natur, nicht neben ihr. Der Wald beginnt sprichwörtlich vor Ihrer Haustür – ideal für alle, die Diskretion, Ruhe und ein naturnahes Lebensgefühl auf höchstem Niveau suchen. Und dennoch: Die ausgezeichnete Infrastruktur sorgt dafür, dass Sie auf nichts verzichten müssen.

Die Wohnfläche von ca. 278 m² erstreckt sich harmonisch und praktisch auf einer Ebene und überzeugt mit architektonischer Klarheit, großzügigen Proportionen und einem edlen, zeitlosen Interieur. Das Herzstück der Villa bildet der offen gestaltete Wohn-/Ess- und Kochbereich mit einer beeindruckenden Glasfront, die den Blick in die grüne Oase freigibt und die Natur zum integralen Bestandteil des Wohnraums macht. Die hochwertige Küche mit integrierter Theke fügt sich nahtlos in das elegante Gesamtkonzept ein – ein Ort für genussvolle Begegnungen mit Familie und Gästen.

Insgesamt sechs stilvoll gestaltete Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer mit freistehender Badewanne, luxuriösem Bad en Suite, separatem Ankleidebereich und direktem Blick ins Grüne – ein exklusiver Rückzugsort mit Hotelcharakter. Zwei Maisonette-Kinderzimmer mit eigenen Terrassen bieten den jungen Bewohnern individuelle Rückzugsräume in naturnaher Umgebung. Ein separates Kinderbad sowie ein weiteres Zimmer für Gäste oder Au Pair und ein Büro unterstreichen die flexible Nutzung des Hauses.

Die großzügige Diele mit Platz für eine repräsentative Garderobe, das moderne Gästebad mit bodengleicher Dusche, ein Hauswirtschaftsraum sowie eine Teilunterkellerung mit Technik- und Heizungsraum komplettieren das hochwertige Raumangebot. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima.

Ein weiterer Pluspunkt: Die 2016 umfassend modernisierte Immobilie wurde zukunftsweisend ausgestattet. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage (9,9 kWp) mit Speicher gewährleistet nachhaltige Energieversorgung auf aktuellem Stand der Technik.

Mehrere private Stellplätze unmittelbar am Haus garantieren bequemes Parken mit maximalem Komfort. Dank der Lage in einem Mischgebiet bietet sich zudem die diskrete Nutzung für geschäftliche Zwecke an – ein nicht zu unterschätzender Mehrwert für Unternehmer oder Freiberufler.

Dieses Anwesen ist kein gewöhnliches Zuhause – es ist ein stilvoller Rückzugsort mit Seltenheitswert. Erleben Sie die perfekte Harmonie aus kompromisslosem Komfort, beeindruckender Architektur und naturnaher Alleinlage.

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Besichtigungen ausschließlich gegen Vorlage einer Finanzierungsbestätigung ermöglichen. Bei der Erstellung eines Hypothekenzertifikats unterstützt Sie VON POLL FINANCE gerne – kostenfrei und unverbindlich.

Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Ausstattung und Details

+ exklusive außergewöhnliche Villa in ruhiger Lage am Waldrand
+ ca. 2777 m² großes und sonniges Grundstück am Landschaftsschutzgebiet
+ Mischgebiet (gewerbliche Nutzung möglich)
+ ca. 278,43 m² Wohnfläche auf einer Ebene
+ lichtdurchfluteter Wohn-/Ess- und Kochbereich mit bodentiefer Glasfront
+ luxuriöse und hochwertige Einbauküche mit Theke
+ insgesamt 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
+ Elternschlafzimmer mit freistehender Badewanne, Bad en Suite + Ankleidebereich
+ Bad en Suite mit Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche + WC
+ zwei Maisonette-Kinderzimmer mit Zugang zur eigenen Terrasse
+ Kinderbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
+ Gästezimmer/Büro mit eigenem Gästebad
+ weiteres Kinder- oder Au Pair-Zimmer
+ geräumige Diele mit Platz für eine große Garderobe
+ Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
+ PV-Anlage mit einer Leistung von 9,9 kWp und eigenem Speicher
+ Hauswirtschaftsraum
+ Teilunterkellerung (Heizungs- bzw. Technikraum)

Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Alles zum Standort

Asbach-Bäumenheim ist ein moderner, lebens- und liebenswerter Wohn– und Wirtschaftsstandort. Die über 4.785 Einwohner (Stand am 31. Dez. 2020) große Gemeinde bietet Familien und Existenzgründern ein attraktives Angebot an Wohnbauflächen, aber auch an Gewerbe- und Industriebauflächen.

Verkehrstechnisch ist die Kommune mit Anschlüssen an die Bundesstraßen B2 und B16, dem Sonderlandeplatz Genderkingen, einem Eisenbahnhaltepunkt und mehreren Buslinien optimal erschlossen und hat eine sehr gute Infrastruktur. Von Asbach-Bäumenheim aus erreicht man Augsburg in ca. 30 Minuten und in jeweils ca. 60 Minuten die Flughäfen in München oder Nürnberg.

Die größten Betriebe bzw. Arbeitgeber sind AGCO/Fendt, die Grenzebach-Gruppe und GEDA-Dechentreiter GmbH & Co KG. Sowie in Donauwörth Airbus Helicopters und Zott in Mertingen (jeweils ca. 5-7 Minuten mit dem Auto). Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Ärzte sind vor Ort. Außerdem gibt es zwei Kindertageseinrichtungen sowie eine Grund- und Mittelschule. Ein Golfplatz ist in 5 km Entfernung, außerdem bietet der Ort ein Hallenbad.

Durch das Ortsgebiet führen die Bahnstrecken Nürnberg - Augsburg und Donauwörth - Ingolstadt. Der Haltepunkt Bäumenheim liegt an der Bahnstrecke Nürnberg - Augsburg in der Ortsmitte von Asbach-Bäumenheim mit stündlichen Halten von Regionalzügen in beiden Richtungen.

Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26248037 - 86663 Asbach-Bäumenheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen
Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com